



ACÓRDÃO N°
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE SANTARÉM/PA
APELAÇÃO CÍVEL N°. 00068035920128140051
APELANTE: RONDOBEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA
APELADO: CARTÓRIO NOGUEIRA SIROTHEAU – 1º OFÍCIO PRIVATIVO DO
REGISTRO IMOBILIÁRIO
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. REGISTRO DE IMÓVEL RURAL DE FORMA EQUIVOCADA. AUSÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR. REQUISITO ESSENCIAL. DADOS SUPRIDOS POR INFORMAÇÃO DO ITERPA. JUNTADA DO CCIR APÓS O REGISTRO. POSSIBILIDADE. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. CONVALIDAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO. VÍCIO SANADO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. REGISTRO REVALIDADO. RECURSO PROVIDO.

1. Os registros públicos gozam de fé pública, presumindo-se pertencer o direito real de propriedade à pessoa em cujo nome nele se haja inscrito
2. Vício procedimental de formalidade sanado ao longo do processo, possibilitando a mitigação do princípio da legalidade e a sua convalidação.
3. Reforma da sentença para tornar válido o ato registral realizado, ante a devida apresentação do CCIR.
4. À unanimidade, recurso conhecido e provido, nos termos do voto do desembargador relator.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 26 de fevereiro de 2018. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho, Exmo. Sr. Des. Constantino Augusto Guerra. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR



RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:
(RELATOR):

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por RONDOBEL INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA em face da sentença proferida pelo Juízo da Pág. 2 de 7

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



Vara Agrária de Santarém, nos autos da Ação de Cancelamento de Matrícula de Imóvel, que lhe propôs CARTÓRIO NOGUEIRA SIROTHEAU – 1º OFÍCIO PRIVATIVO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.

Na origem, o Cartório autor informa que lhe foi apresentado escritura pública de compra e venda de imóvel rural, lavrada nas Notas do 4º Ofício da Capital, tendo sido devidamente realizado o registro do imóvel. Ocorre que, por lapso, deixou de observar que não foi apresentado pelo comprador a CCIR – Certidão de Cadastro de Imóvel Rural, imprescindível à efetivação do registro, pelo que ajuizou a ação requerendo autorização para averbar à margem do referido registro, a indisponibilidade do imóvel para qualquer ato futuro, enquanto não fosse resolvida tal situação.

O juízo a quo determinou a intimação dos envolvidos e o bloqueio da matrícula do imóvel. A interessada Rondobel Ltda, se manifestou informando que nada tem a opor em relação ao pleito formulado. A interessada Celsi Braun Biberg não apresentou manifestação.

Posteriormente, a empresa Indústria e Comércio de Madeiras Ltda atravessou petição à fl. 96, requerendo a extinção do feito, ante a perda de objeto, com a revogação da decisão que determinou o bloqueio da matrícula, uma vez que já havia apresentado a CCIR ao Cartório requerente.

Consta à fl. 126, Certidão atestando que o Sr. João Luis Macluf Biberg não apresentou contestação à ação.

Sobreveio a r. sentença que decretou a nulidade do registro lavrado pelo Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Santarém, constante no Livro nº 2 – H, fl. 60, referente à matrícula nº 17.174, Protocolo nº 35.799, datado de 17/12/2007, em que figuram como transmitentes Celsi Braun Biberg e João Luiz Macluf Biberg e como adquirentes Rondobel Ind. E Com. De Madeiras Ltda e Eliezer Carlos Belusso, tendo como título a Escritura Pública de Venda e Compra, lanada às fls. 275/277, do Livro nº 158, das Notas do Cartório Condurú – 4º Ofício de Notas da Comarca de Belém.

Irresignada, a empresa Rondobel Ltda, sentindo-se prejudicada com a nulidade do registro, interpôs o presente recurso de apelação alegando que o objetivo da peça inicial do Cartório era tão somente obter ordem judicial para indisponibilizar a matrícula enquanto não apresentada a Certidão de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) pela recorrente, tendo ocorrido, portanto, julgamento extra petita, com a determinação de nulidade do Registro, já que o pedido foi tão somente para promover uma averbação de indisponibilidade da matrícula, pelo que deve ser anulada a sentença.

Pontuou que não procede o entendimento do Juízo singular de que a apresentação posterior da CCIR não teria o condão de sanar a nulidade do ato de registro, por ser a atividade notarial vinculada.

Destacou que a função cartorária é uma função pública e que os atos de seus serventuários são revestidos de fé pública.

Sustentou que o princípio da legalidade não pode ser supervalorizado e que, aplicar a legalidade estrita em detrimento a todos os demais princípios norteadores do Direito é inadmissível, devendo haver a convalidação dos atos administrativos.

Informou que o Cartório efetuou o registro da escritura pública de compra e venda sem a apresentação da CCIR, em decorrência da ineficiência do INCRA em expedir-lo, o que foi apresentado posteriormente.

Discorreu que o princípio da segurança jurídica está sendo ignorado na



sentença combatida, que se ateuve à legalidade extremada, ignorando as consequências que a nulidade do ato poderá causar ao mundo jurídico e ao mundo real.
Ao final, pugnou pelo provimento do recurso.
Sem contrarrazões.

Encaminhado a esta Egrégia Corte de Justiça, coube a relatoria à Desa. Elena Farag (fl. 157).

Instado a se manifestar, o representante do Ministério Público opinou pelo conhecimento e provimento do recurso, para desconstituir o cancelamento arbitrado e restaurar o registro do imóvel, ante ao saneamento do vício, por entender que o objetivo da demanda foi atingido, não havendo que se falar em averbação ou cancelamento de matrícula (fls.161-164). Posteriormente, os autos foram redistribuídos à Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira (fl. 166) e com o advento da Emenda Regimental n° 5, o feito foi novamente redistribuído, cabendo-me a relatoria.

O feito foi incluído em pauta de julgamento.
É o relatório.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. REGISTRO DE IMÓVEL RURAL DE FORMA EQUIVOCADA. AUSÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR. REQUISITO ESSENCIAL. DADOS SUPRIDOS POR INFORMAÇÃO DO



ITERPA. JUNTADA DO CCIR APÓS O REGISTRO. POSSIBILIDADE. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. CONVALIDAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO. VÍCIO SANADO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. REGISTRO REVALIDADO. RECURSO PROVIDO.

1. Os registros públicos gozam de fé pública, presumindo-se pertencer o direito real de propriedade à pessoa em cujo nome nele se haja inscrito
2. Vício procedimental de formalidade sanado ao longo do processo, possibilitando a mitigação do princípio da legalidade e a sua convalidação.
3. Reforma da sentença para tornar válido o ato registral realizado, ante a devida apresentação do CCIR.
4. À unanimidade, recurso conhecido e provido, nos termos do voto do desembargador relator.

À UNANIMIDADE, NOS TERMOS DO VOTO DO DES. RELATOR, EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR).

Conheço do recurso, eis que presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

O presente recurso tem por objeto a reforma da decisão de primeiro grau, que anulou o registro do imóvel rural lavrado em Cartório, ante a ausência da Certidão de Cadastro de Imóvel Rural.

De início, destaco que todo imóvel rural deve ser cadastrado no Incra, pois sem o cadastro não é possível a emissão do CCIR, e sem o certificado não é possível legalizar as transferências imobiliárias ou obter financiamento bancário.

A exigência de apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) expedido pelo INCRA, previsto no (Lei n.º 4.504/1964), não é nova: consta do art. da Lei n.º /1966, que faz expressa menção a sua exibição por ocasião da sucessão causa mortis, e, mais recentemente, do art. do Decreto n.º /2002, que regulamentou a Lei n.º /2001, diploma legal que, entre outras, promoveu alterações no art. da Lei n.º /1973 para fazer constar a necessidade da identificação do bem imóvel rural contemplar seu código e os dados constantes do CCIR.

Assim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é o documento que comprova a regularidade cadastral do imóvel rural, já que contém informações sobre o titular, a área, a localização, a exploração e a classificação fundiária do imóvel rural. Seus dados são declaratórios e exclusivamente cadastrais, não legitimando direito de domínio ou posse. Dentro desse contexto, a deficiente identificação do imóvel rural impede a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, já que em desconformidade com os princípios da legalidade e da especialidade objetiva.

Ocorre que, no presente caso, houve um lapso do Cartório que mesmo sem estar de posse do CCIR, efetivou o registro, tão somente com a declaração do Instituto de Terras do Pará – ITERPA, à fl. 14, de que não havia nenhuma objeção ao registro da transferência de propriedade do Lote 15, do Setor A, da Gleba Nova Olinda, conforme escritura datada de 12/07/2007 do 4º



Ofício de Notas da Capital, suprindo os dados que deveriam constar no CCIR, não gerando nenhum prejuízo às partes envolvidas.

No mais, os registros públicos gozam de fé pública, presumindo-se pertencer o direito real de propriedade à pessoa em cujo nome nele se haja inscrito; somando-se à informação do INCRA de inexistência de irregularidades na propriedade em questão, e a boa-fé das partes envolvidas na compra e venda; bem como que durante a instrução processual a parte interessada acostou o CCIR (fls. 110-111); pelo que 87acompanho o parecer Ministerial no entendimento de que foi suprido o vício procedimental apontado, não sendo necessária a anulação do registro.

Analisando o feito, verifica-se que se tratou de vício procedimental, entendido pela doutrina clássica como vício de forma que engloba o vício de processo e, portanto, as formalidades seriam elementos da forma do ato. Assim, os vícios procedimentais correspondem à inobservância de qualquer uma das formalidades que compõem o procedimento administrativo e, os vícios de forma corresponderão à inobservância do elemento da forma do ato, que interferirá numa correta exteriorização da decisão normativa.

Assim, comungo do entendimento de que pode ser devidamente convalidado o ato de registro efetivado pelo Cartório apelante, tendo como fundamento o Princípio do Aproveitamento do Ato Administrativo, que salvaguarda os princípios da proporcionalidade, da racionalidade e da eficiência; e o disposto no artigo 55 da Lei nº 9.784/99 que destaca como condição sine qua non a ausência de lesão ao interesse público, bem como ausência de prejuízo a terceiros, para que o ato possa ser convalidado, o que ocorreu no caso concreto.

Também merece ser evidenciado que o princípio da legalidade não visa necessariamente a invalidação do ato viciado, mas também a sua convalidação, uma vez que ambas são formas de recomposição da ordem jurídica violada.

Marcelo Caetano (apud CARVALHO FILHO, Manual de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, 2005, p. 154) ensina que a ratificação, ou seja, a primeira forma de convalidação é o acto administrativo pelo qual o órgão competente decide sanar um acto inválido anteriormente praticado, suprindo a ilegalidade que o vicia.

Desse modo, comungamos com a acertada e brilhante lição do ilustre prof. Celso Antônio Bandeira de Mello (in, Curso de Direito Administrativo, 26ª edição, Malheiros Editores, 1999, p. 338-9):

É de notar-se que a convalidação, ou seja, o refazimento de modo válido e com efeitos retroativos do que fora produzido de modo inválido, em nada se incompatibiliza com o interesse público. Isto é, em nada ofende a índole do Direito Administrativo. Pelo contrário. Exatamente para bem atender a interesses públicos, é conveniente que a ordem normativa reaja de maneiras díspares ante diversas categorias de atos inválidos (...). Daí que a possibilidade de convalidação de certas situações, noção antagônica à de nulidade em seu sentido corrente tem especial relevo no Direito Administrativo. Não brigam com o princípio da legalidade, antes lhe atendem o espírito, as soluções que se inspirem na tranquilização das relações que não comprometem insuprivelmente o interesse público, conquanto tenham sido produzidas de maneira inválida. É que a



convalidação é uma forma de recomposição de legalidade ferida. Portanto, não é repugnante ao Direito Administrativo a hipótese de convalidação dos atos administrativos.

Nestes termos, embora se reconheça que a exigência do CCIR é obrigatória para, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais, no presente caso, a sua apresentação posterior não invalidou o ato de registro já praticado pelo Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Santarém, no Livro nº 2 – H, fl. 60, matrícula nº 17.174, Protocolo nº 35.799, datado de 17/12/2007, que merece ser convalidado.

Ante o exposto, acompanhando o parecer Ministerial, conheço do recurso e dou-lhe provimento para reformar a sentença recorrida, e desconstituir o cancelamento da nulidade determinada no registro de imóvel de matrícula nº 17.174, lançado pelo Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Santarém, no Livro nº 2 – H, fl. 60, convalidando o ato registral praticado.

É o meu voto.

BELÉM (PA), 26 de fevereiro de 2018

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR